

## Титульний аркуш

25.04.2019

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 1

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03 грудня 2013 року № 2826, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 грудня 2013 року за № 2180/24712 (із змінами) (далі - Положення).

директор  
(посада)

(підпис)

Шевченко В.В.  
(прізвище та ініціали керівника)

### Річна інформація емітента цінних паперів (річний звіт) за 2018 рік

#### I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Товариство з обмеженою відповідальністю "Ковчег"
2. Організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 31569627
4. Місцезнаходження: 01601, Україна, м.Київ р-н, м.Київ, вул.Мечнікова 2 Літера А
5. Міжміський код, телефон та факс: 044230-95-92, 0442309592
6. Адреса електронної пошти: Kovcheg@mandarin.kiev.ua
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності):
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку:

#### II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Повідомлення розміщено на власному веб-сайті учасника фондового ринку

kovcheg-company.kiev.ua

25.04.2019

(адреса сторінки)

(дата)

## Зміст

Відмітьте (X), якщо відповідна інформація міститься у річній інформації

1. Основні відомості про емітента	X
2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності	X
3. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах	X
4. Інформація щодо посади корпоративного секретаря	
5. Інформація про рейтингове агентство	
6. Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента	
7. Судові справи емітента	
8. Штрафні санкції емітента	
9. Опис бізнесу	X
10. Інформація про органи управління емітента, його посадових осіб, засновників та/або учасників емітента та відсоток їх акцій (часток, паїв)	X
1) інформація про органи управління	
2) інформація про посадових осіб емітента	X
- інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента	X
- інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента	
- інформація про будь-які винагороди або компенсації, які виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення	
3) інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток, паїв)	
11. Звіт керівництва (звіт про управління)	
1) вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента	
2) інформація про розвиток емітента	
3) інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента	
- завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування	
- інформація про схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків	
4) звіт про корпоративне управління	
- власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент	
- кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати	
- інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги	
- інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників)	
- інформація про наглядову раду	
- інформація про виконавчий орган	
- опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітент	
- перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента	
- інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента	
- порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента	
- повноваження посадових осіб емітента	

12. Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій	
13. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій	
14. Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
15. Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
16. Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)	
17. Інформація про цінні папери емітента (вид, форма випуску, тип, кількість), наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру	X
1) інформація про випуски акцій емітента	
2) інформація про облигації емітента	X
3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом	
4) інформація про похідні цінні папери емітента	
5) інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів	X
6) інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду	
18. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облигацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)	X
19. Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента	
20. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу	
21. Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів	
22. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі	
23. Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами	
24. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента	X
1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)	X
2) інформація щодо вартості чистих активів емітента	X
3) інформація про зобов'язання емітента	X
4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції	
5) інформація про собівартість реалізованої продукції	
6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент	X
25. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів	
26. Інформація вчинення значних правочинів	
27. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість	
28. Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість	
29. Річна фінансова звітність	X
30. Аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)	X

31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)

32. Твердження щодо річної інформації

33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента

34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом

35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду

36. Інформація про випуски іпотечних облігацій

37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття

1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям

2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожен дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду

3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття

4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду

5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року

38. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття

39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів

40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів

41. Основні відомості про ФОН

42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН

43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН

44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН

45. Правила ФОН

46. Примітки:

Відсутня інформація: - ТОВ "Ковчег" не є акціонерним товариством, акції не випускались, не викупались, загальні збори акціонерів не проводились; інші цінні папери емітентом не випускались; сертифікати цінних паперів не видавались,

Інформація про похідні цінні папери емітента не заповнено тому, що випуску похідних цінних паперів не було. Послугами рейтингових агенств не користувались. Дивіденди не нараховувались і не виплачувались.

ТОВ "Ковчег" не входить до об'єднань підприємств (асоціацій, корпорацій, концернів, консорціумів, інших об'єднань підприємств) чи груп суб'єктів господарювання (фінансово-промислових груп, холдингових компаній тощо).

Непогашені відсоткові облігації відсутні. Емітент не веде самостійно реєстр власників цінних паперів. Особлива інформація протягом звітного періоду не виникла.

### III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування  
Товариство з обмеженою відповідальністю "Ковчег"
2. Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (за наявності)  
29093
3. Дата проведення державної реєстрації  
26.07.2001
4. Територія (область)  
м.Київ
5. Статутний капітал (грн)  
11800
6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі  
0
7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії  
0
8. Середня кількість працівників (осіб)  
12
9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД  
41.10 - організація будівництва будівель  
68.10 - купівля та продаж власного нерухомого майна  
41.20 - Будівництво житлових та нежитлових будівель
10. Банки, що обслуговують емітента
  - 1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті  
ПАТ"Райффайзен Банк Аваль"
  - 2) МФО банку  
380805
  - 3) Поточний рахунок  
26006437921
  - 4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті  
ПАТ"Райффайзен Банк Аваль""
  - 5) МФО банку  
380805
  - 6) Поточний рахунок  
26006437921

### 11. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності

Вид діяльності	Номер ліцензії (дозволу)	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення дії ліцензії (дозволу) (за наявності)
1	2	3	4	5
виконання будівельних робіт	2008-Пч/Т	18.05.2010	Управління державного архітектурно-будівельного контролю м.Києва.	31.12.2017
Опис	До закінчення терміну будівництва			

## **12. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах**

1) Найменування

ТОВ "Ковчег"

2) Організаційно-правова форма

Товариство з обмеженою відповідальністю

3) Ідентифікаційний код юридичної особи

31569627

4) Місцезнаходження

Підприємству не належать частки в інших підприємствах

5) Опис

Підприємству не приймало участі у створенні інших підприємств.

ТОВ "Ковчег" не належать частки та активи в якості внесків в інших підприємствах.

## **XI. Опис бізнесу**

### **Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів**

ТОВ "Ковчег" структурних підрозділів, представництв, філій, дочірніх підприємств не має. Зміни в організаційній структурі порівнянно з попереднім періодом не відбулися.

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб), середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб), чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб), фонду оплати праці. Крім того, зазначаються факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року. Зазначається кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента

Середньооблікова чисельність штатних працівників - 10

середня чисельність позаштатних працівників які працюють за сумісництвом - 2

Протягом року розміри фонду оплати праці змінювались .

Належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств, найменування та місцезнаходження об'єднання, зазначаються опис діяльності об'єднання, функції та термін участі емітента у відповідному об'єднанні, позиції емітента в структурі об'єднання ТОВ "Ковчег" не належить ні до яких об'єднань підприємств.

Спільна діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому вказуються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік по кожному виду спільної діяльності

ТОВ "Ковчег" протягом 2018 р. не проводило спільної діяльності з іншими підприємствами.

Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітного періоду, умови та результати цих пропозицій відсутні

Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо)

Термін операційного циклу 1 рік.

До складу малоцінних та швидкозношувальних предметів відносяться матеріальні активи вартістю менше 6000 грн.

Знос малоцінних необоротних активів нараховується в розмірі 100% у першому місяці використання.

Основні засоби відображаються у звітності за фактичною собівартістю. Амортизація основних засобів проводиться у відповідності з Українським податковим законодавством за єдиними встановленими державою нормами.

Нематеріальні активи амортизуються на протязі строка їх корисного життя прямолінійним методом.

Резерви сумнівних боргів обчислюються виходячи з платежостроможності окремих дебіторів.

Резерви майбутніх витрат та платежів не нараховуються.

Запаси обліковуються за собівартістю, яка квлючає витрати на придбання та доставку.

Грошові кошти включають сумму грошей в касі та на розрошунковому рахунку підприємства.

**Основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент, за рахунок продажу яких емітент отримав 10 або більше відсотків доходу за звітний рік, у тому числі обсяги виробництва (у натуральному та грошовому виразі), середньо реалізаційні ціни, суму виручки, окремо надається інформація про загальну суму експорту, а також частку експорту в загальному обсязі продажів, перспективність виробництва окремих товарів, виконання робіт та надання послуг; залежність від сезонних змін; про основні ринки збуту та основних клієнтів; основні ризики в діяльності емітента, заходи емітента щодо зменшення ризиків, захисту своєї діяльності та розширення виробництва та ринків збуту; про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент; про джерела сировини, їх доступність та динаміку цін; інформацію про особливості стану розвитку галузі виробництва, в якій здійснює діяльність емітент, рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його становище на ринку; інформацію про конкуренцію в галузі, про особливості продукції (послуг) емітента; перспективні плани розвитку емітента; кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10 відсотків у загальному обсязі постачання, у разі якщо емітент здійснює свою діяльність у декількох країнах, необхідно зазначити ті країни, у яких емітентом отримано 10 або більше відсотків від загальної суми доходів за звітний рік**

**Основні види діяльності емітента :**

- Здавання під найм власної та державної нерухомості виробничо-технічного та культурного призначення;

- Здавання під найм власної та державної нерухомості невиробничого призначення;

- Посередницькі послуги під час купівлі, продажу, здавання в оренду та оцінювання нерухомості виробничо-технічного призначення

У поточній діяльності ТОВ"Ковчег" діє на Київському регіональному ринку.

До основних статей реалізації послуг у звітному періоді відноситься здавання у суборенду приміщень торгово-офісного призначення.Основними орендарями торгівельних та офісних площ протягом 2018р. є ТОВ"БІ-ДЖІ РЕЛТІ", ТОВ " РЕНТІНГ" ,ТОВ"МНС ІНВЕСТМЕНТ" та інш.

**Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років. Якщо підприємство планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з його господарською діяльністю, їх необхідно описати, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування**

За останні 5 років діяльності підприємство не здійснювало значних інвестиції або придбань

**Основні засоби емітента, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини**

емітента щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання; спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, опис методу фінансування, прогнозні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення

До складу основних засобів відносяться офісне обладнання яке належить Товариству на правах власності та складають 1501,9 - це відповідно 100% загальної вартості всіх основних засобів.

Переоцінка основних засобів по бухгалтерському обліку в звітному періоді не проводилась.

Нарахування амортизації на основні фонди здійснюється податковим методом, що визначено в Обліковій політиці підприємства

В звітному році активи Товариства під заставою не знаходились. Найближчим часом значних інвестицій чи придбань Товариство не планує

Підприємство у своїй діяльності дотримується норм діючого екологічного законодавства.

**Проблеми, які впливають на діяльність емітента; ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень**

Нестабільність законодавчої бази, можливі зміни в оподаткуванні та кредитно-фінансовій політиці держави, погіршення платоспроможності підприємств торгівлі, значні коливання курсів валют, форс-мажорні обставини.

**Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності за оцінками фахівців емітента**

Залучення коштів інвесторів для придбання нежилых приміщень, а також спрямування одержаних доходів від орендних операцій у поточну діяльність підприємства.

**Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітного періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів**

Укладених але не виконаних договорів за звітний період не має.

**Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому)**

Емітент проводить діяльність в царині будівництва та експлуатації комерційної та житлової нерухомості. Зокрема, емітент здійснює здачу в суборенду приміщень торгово - офісного комплексу "Мандарин Плаза", розташованого за адресою: м. Київ, вул. Басейна, 6 та торгово - розважального центру "Лавина" розташованого за адресою: м. Київ, вул. Берковецька бД. Окрім цього, емітент продовжує будівництво житлового комплексу з паркінгом в межах кварталу, обмеженого вулицями Предславенською, Ульянович та Червоноармійською у Печерському районі м. Києва згідно договору делегування функції замовника.

З початку 2018 року відмічається спад попиту на всі види нерухомості проте емітент сподівається на стабілізацію ситуації в країні та зниження ризиків в здійсненні інвестиційних програм.

Сезонний характер виробництва в галузі відсутній.

**Опис політики емітента щодо досліджень та розробок, вказати суму витрат на дослідження та розробку за звітний рік**

Напрямок діяльності підприємства не передбачає проведення досліджень та розробок.

Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента, у тому числі, за наявності, інформацію про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки у формі аналітичної довідки в довільній формі  
відсутні

## **V. Інформація про посадових осіб емітента**

### **1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента**

- 1) Посада  
директор
- 2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи  
Шевченко Владислав Володимирович
- 3) Ідентифікаційний код юридичної особи  
1984430912
- 4) Рік народження  
1954
- 5) Освіта  
вища
- 6) Стаж роботи (років)  
17
- 7) Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
ТОВ"Анта", 24942418, ТОВ"Анта" директор
- 8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)  
23.07.2001, обрано 23.07.19
- 9) Опис

Інформація про посадових осіб  
Шевченко Владислав Володимирович - призначений на посаду директора з 23.07.2001р. згідно протоколу Загальних зборів учасників Товариства № 1 від 23.07.01. Ідентифікаційний код 1984430912 на посаді 17 років .Рік народження 1954. Освіта вища закінчив КИИГВ у 1977.Володіє 100 % статутного капіталу підприємства у розмірі 11800 грн. Не обіймає посад у інших підприємствах.  
Винагорода у т.ч.у натуральній формі не виплачувалась  
Непогаша судимість за корисливі та посадові злочини відсутня.

- 1) Посада  
головний бухгалтер
- 2) Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи  
Граб Лариса Степанівна
- 3) Ідентифікаційний код юридичної особи  
2478000463
- 4) Рік народження  
1967
- 5) Освіта  
вища
- 6) Стаж роботи (років)  
17
- 7) Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
ТОВ"Укрексім", 30779287, ТОВ"Укрексім" головний бухгалтер

8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)  
07.11.2001, обрано 23.07.19

9) Опис

Граб Лариса Степанівна -призначена на посаду головного бухгалтера з 07.11.2001р. згідно Наказу Товариства № 3 від 07.11.01. Ідентифікаційний код 2478000463. Кількіст років на посаді - 17 років .Рік народження 1967.Освіта вища ОИНХ у 1988р. Не володіє часткою у статутному капіталі підприємства. Не займає посад у інших підприємствах .

Винагорода у т.ч.у натуральній формі не виплачувалась.

Непогаша судимість за корисливі та посадові злочини відсутня.

# XI. Відомості про цінні папери емітента

## 2. Інформація про облігації емітента

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість (грн.)	Кількість у випуску (шт.)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Процент на ставку за облігації (у відсотках)	Термін виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн)	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	13
29.12.2005	497/2/05	Державна комісія з цінних паперів і фондового ринку	UA102334 BA08	дисконтні	1 000	300 000	Бездокументарні іменні	300 000 00	0	0	0	11.01.2011
Опис												
02.09.2010	71/2/10	Державна комісія з цінних паперів і фондового ринку	UA400008 5708	цільові	57	622 500	Бездокументарні іменні	35 482 500	0	0	0	01.01.2018
Опис												

**Дисконтні облігації**  
 Форма існування - бездокументарна, форма випуску - Іменні, незабезпечені. У випуску 1 серія у кількості 300000 шт. номінальною вартістю 1000,00 грн. Загальна номінальна вартість випуску 300000000,00 грн  
 Найменування органу, що зареєстрував випуск - Державна комісія з цінних паперів і фондового ринку. Номер свідоцтва про реєстрацію випуску 497/2/05 дата реєстрації випуску 29.12.2005.  
 Відбулось відкрите розміщення облігацій на внутрішньому ринку України на загальну суму 220848628,00 грн. Розміщення облігацій емітент здійснював самостійно, не користуючись послугами андеррайтера. Лістинг/делістинг облігацій на фондовій біржі не проводився. Мета емісії - поповнення обігових коштів емітента для продовження статутної діяльності, насамперед - для фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в Печерському районі м. Києва. Виплата номінальної вартості облігацій - у термін згідно інформації про емісію облігацій.  
 Обсяг не виконаних емітентом зобов'язань - 10595000.00 грн. Причини невиконання емітентом зобов'язань - невиконання інвестором умов виплати доходу.

**Серія А** номер свідоцтва про реєстрацію випуску - 71/2/10 дата реєстрації випуску 02.09.2010. у серії 622500 шт номінальною вартістю 57гр. на загальну суму 35482500.00 грн. Дата погашення облігацій з 01.01.2018-15.07.18. Відбулось відкрите розміщення облігацій на внутрішньому

02.09.2010	72/2/10	Державна комісія з цінних паперів і фондовою о ринку	UA400008 5716	цільові	400	409 110	Бездокум ентарні іменні	163 644 0 00	0	0	01.08.2 016
Опис	<p>ринку України на загальну суму 35482500 грн. Розміщення облігацій емітент здійснював шляхом відкритого аукціону у відповідності до Правил ПрАТ "Фондова біржа ПФТС". Мета емісії - фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в Печерському районі м.Києва. Згідно до Протоколу №52 Засідання Котирувальної комісії ПАТ"Київська міжнародна фондова біржа" від 03.03.14 було ухвалено виключити з другого рівня лістингу Облігації цільові іменні серії А ТОВ "Ковчег" у кількості 622500 шт.,у зв'язку з невідповідністю вимогам перебування у другому рівні лістингу та залишити облігації у біржовому списку ПАТ"Київська міжнародна фондова біржа " у категорії позалістингові цінні папери". Не виконані емітентом зобов'язання відсутні .Усі облігації знаходяться на емітентському рахунку .</p> <p>серія В номер свідоцтва про реєстрацію випуску - 72/2/10 дата реєстрації випуску 02.09.2010. у серії 409110 шт номінальною вартістю 400,00 грн. на загальну сумму 163644000,00грн. Дата погашення облігацій з 17.02.2016 по 01.08.16.Відбулось відкрите розміщення облігацій на внутрішньому ринку України на загальну суму 163644000,00грн Розміщення облігацій емітент здійснював шляхом відкритого аукціону у відповідності до Правил ПрАТ "Фондова біржа ПФТС". Мета емісії - фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в Печерському районі м.Києва. Відділом біржового контролю та лістингу ПФТС облігації включені до Біржового Списку ПФТС без включення до Біржового Реєстру.</p> <p>Згідно до Протоколу №1 Засідання Правління ПАТ"Київська міжнародна фондова біржа" від 11.01.16 було ухвалено: "Виключити Облігації цільові іменні серії В ТОВ "Ковчег" (код ЄДРПОУ 31569627) з біржового реєстру (другого рівня лістингу) у зв'язку з невиконанням умов перебування у другому рівні лістингу та залишити облігації цільові іменні серії В у біржовому списку на підставі списку ПАТ "Київська міжнародна фондова біржа " у категорії "позалістингові цінні папери " до 11.01.2017 року(включно)".</p> <p>Не виконані емітентом зобов'язання відсутні .Усі облігації знаходяться на емітентському рахунку .</p>										
02.09.2010	73/2/10	Державна комісія з цінних паперів і фондовою о ринку	UA400008 5724	цільові	80	2 135 678	Бездокум ентарні іменні	170 854 2 40	0	0	02.12.2 017
Опис	<p>серія С номер свідоцтва про реєстрацію випуску - 73/2/10 дата реєстрації випуску 02.09.2010. у серії 2135678 шт номінальною вартістю 80,00 грн. на загальну сумму 170854240,00грн. Дата погашення облігацій з 16.05.2017 по 02.12.2017.Відбулось відкрите розміщення облігацій на внутрішньому ринку України на загальну суму 170854240,00грн Розміщення облігацій емітент здійснював шляхом відкритого аукціону у відповідності до Правил ПрАТ "Фондова біржа ПФТС". Мета емісії - фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в Печерському районі м.Києва.</p> <p>Обсяг не виконаних емітентом зобов'язань - 16406400,00грн .Причини невиконання емітентом зобов'язань - незавершено будівництво житлового комплексу .</p> <p>невиконання інвесторами умов виплати доходу та незавершено будівництво об'єкту. Згідно до Протоколу №52 Засідання Котирувальної комісії ПАТ"Київська міжнародна фондова біржа" від 03.03.14 було ухвалено виключити з другого рівня лістингу Облігації цільові іменні серії С ТОВ</p>										

02.09.2010	74/2/10	Державна комісія з цінних паперів і фондовою ринку	UA4000085732	цільові	50	373 500	Бездокум ентарні іменні	20 542 50 0	0	0	01.01.2018
"Ковчег" у кількості 2135678 шт., у зв'язку з невідповідністю вимогам перебування у другому рівні лістингу та залишити облігації у біржовому списку ПАТ "Київська міжнародна фондова біржа" у категорії позалістингові цінні папери"											
02.09.2010	76/2/10	Державна комісія з цінних паперів і фондовою ринку	UA4000124382	цільові	80	2 135 678	Бездокум ентарні іменні	170 854 0 00	0	0	04.08.2016
Опис	серія D номер свідоцтва про реєстрацію випуску - 74/2/10 дата реєстрації випуску 02.09.2010. у серії 373500 шт номінальною вартістю 50,00 грн. на загальну сумму 20542500,00грн. Дата погашення облігацій з 01.01.18 по 17.07.2018. Відбулось відкрите розміщення облігацій на внутрішньому ринку України на загальну суму 20542500,00грн Розміщення облігацій емітент здійснював шляхом відкритого аукціону у відповідності до Правил ПрАТ "Фондова біржа ПФТС". Мета емісії - фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в Печерському районі м.Києва. Згідно до Протоколу №52 Засідання Котирувальної комісії ПАТ "Київська міжнародна фондова біржа" від 03.03.14 було ухвалено виключити з другого рівня лістингу Облігації цільові іменні серії D ТОВ "Ковчег" у кількості 373500 шт., у зв'язку з невідповідністю вимогам перебування у другому рівні лістингу та залишити облігації у біржовому списку ПАТ "Київська міжнародна фондова біржа" у категорії позалістингові цінні папери". Не виконані емітентом зобов'язання відсутні. Усі облігації знаходяться на емітентському рахунку.										
02.09.2010	76/2/10	Державна комісія з цінних паперів і фондовою ринку	UA4000124382	цільові	80	2 135 678	Бездокум ентарні іменні	170 854 0 00	0	0	04.08.2016
Опис	серія F номер свідоцтва про реєстрацію випуску - 76/2/10 дата реєстрації випуску 02.09.2010. у серії 2135678 шт номінальною вартістю 80,00 грн. на загальну сумму 170854000,00 грн. Дата погашення облігацій з 17.02.16 по 04.08.16. Відбулось відкрите розміщення облігацій на внутрішньому ринку України на загальну суму 169252640,00грн Розміщення облігацій емітент здійснював шляхом відкритого аукціону у відповідності до Правил ПрАТ "Фондова біржа ПФТС". Мета емісії - фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в Печерському районі м.Києва. Згідно Протоколу №61 Засідання Правління ПАТ "Київська міжнародна фондова біржа" від 30.07.14 року облігації внесені у другий рівень лістингу у кількості 2135678 шт. Згідно до Протоколу №1 Засідання Правління ПАТ "Київська міжнародна фондова біржа" від 11.01.16 було ухвалено: "Виключити Облігації цільові іменні серії F ТОВ "Ковчег" (код ЄДРПОУ 31569627) з біржового реєстру (другого рівня лістингу) у зв'язку з невиконанням умов перебування у другому рівні лістингу та залишити облігації цільові іменні серії F у біржовому списку на підставі списку ПАТ "Київська міжнародна фондова біржа" у категорії "позалістингові цінні папери" до 11.01.2017 року(включно)". Не виконані емітентом зобов'язання відсутні. Усі облігації знаходяться на емітентському рахунку.										
02.09.2010	77/2/10	Державна комісія з цінних паперів і фондовою ринку	UA4000124341	цільові	80	480 500	Бездокум ентарні іменні	38 440 00 0	0	0	30.08.2017



другому рівні лістингу та залишити облігації у біржовому списку ПАТ"Київська міжнародна фондова біржа " у категорії позалістингові цінні папери".  
Не виконані емітентом зобов'язання відсутні. Усі облігації знаходяться на емітентському рахунку.

### 5. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Обсяг випуску (грн)	Вид забезпечення (порука/страхування/гарантія)	Найменування поручителя/страховика/гаранта	Ідентифікаційний код юридичної особи	Сума забезпечення
1	2	3	4	5	6	7	8
02.09.2010	71/2/10	UA4000085708	35482500	порука	ТОВ"ЛВ-Холдінг"	33058248	35482500
Опис	<p>У відповідності до Договору Поручитель зобов'язується перед власниками облігацій відповідати за виконання емітентом обов'язків з погашення іменних цільових облігацій, в повному обсязі суми заборгованості у відповідності до умов розміщення іменних цільових облігацій ТОВ "Ковчег", в сумі загальної номінальної вартості облігацій грошовими коштами.</p> <p>Поручитель несе солідарну відповідальність з емітентом перед власниками облігацій за виконання зобов'язань зі сплати загальної номінальної вартості облігацій, у разі коли емітент буде не в змозі виконати зобов'язання з погашення облігацій шляхом передачі власникам облігацій нерухомого майна у відповідності до укладених з емітентом договорів з зобов'язанням резервування нерухомого майна (квартир, офісів та машинісць).</p> <p>Відповідальність Поручителя обмежується сумою заборгованості зі сплати загальної номінальної вартості облігацій і не покриває суму нарахованих штрафних санкцій, штрафів, та упушеної користі власників облігацій.</p> <p>При виконанні Поручителем зобов'язань зі сплати заборгованості, власник облігацій зобов'язаний переуступити Поручителю своє право вимоги до емітента і передати документи, що підтверджують це право в розмірі виконаного Поручителем зобов'язання.</p> <p>Поручитель зобов'язується виконати зобов'язання, у грошовій формі на протязі строку позовної давності за цим зобов'язанням.</p> <p>Поручитель після належного виконання поруки може переуступити право вимоги до емітента третій особі на розсуд поручителя.</p> <p>У випадку непогашення облігацій емітентом, власники облігацій мають право звернутися до поручителя з заявою про факт непогашення облігацій емітентом. Для підтвердження права власника облігацій на погашення облігацій, власник облігацій повинен надати поручителю виписку від зберігача про переказ облігацій на рахунок емітента для погашення із зазначенням кількості та номінальної вартості облігацій, що пред'явлені для погашення.</p>						
02.09.2010	72/2/10	UA4000085716	163644000	порука	ТОВ"ЛВ-Холдінг"	33058248	163644000
Опис	<p>У відповідності до Договору Поручитель зобов'язується перед власниками облігацій відповідати за виконання емітентом обов'язків з погашення іменних цільових облігацій, в повному обсязі суми заборгованості у відповідності до умов розміщення іменних цільових облігацій ТОВ "Ковчег", в сумі загальної номінальної вартості облігацій грошовими коштами.</p> <p>Поручитель несе солідарну відповідальність з емітентом перед власниками облігацій за виконання зобов'язань зі сплати загальної номінальної вартості облігацій, у разі коли емітент буде не в змозі виконати зобов'язання з погашення облігацій шляхом передачі власникам облігацій нерухомого майна у відповідності до укладених з емітентом договорів з зобов'язанням резервування нерухомого майна (квартир, офісів та машинісць).</p>						

02.09.2010	73/2/10	UA400008 5724	17085424 0	порука	ТОВ "ЛВ-Холдінг"	33058248	170854240
	<p>майна (квартир, офісів та машиномісце). Відповідальність Поручителя обмежується сумою заборгованості зі сплати загальної номінальної вартості облігацій і не покриває суму нарахованих штрафних санкцій, штрафів, та утущеної користі власників облігацій. При виконанні Поручителем зобов'язань зі сплати заборгованості, власник облігацій зобов'язаний переуступити Поручителю своє право вимоги до емітента і передати документи, що підтверджують це право в розмірі виконаного Поручителем зобов'язання. Поручитель зобов'язується виконати зобов'язання, у грошовій формі на протязі строку позовної давності за цим зобов'язанням. Поручитель після належного виконання поруки може переуступити право вимоги до емітента третій особі на розсуд поручителя. У випадку непогашення облігацій емітентом, власники облігацій мають право звернутися до поручителя з заявою про факт непогашення облігацій емітентом. Для підтвердження права власника облігацій на погашення облігацій, власник облігацій повинен надати поручителю виписку від зберігача про переказ облігацій на рахунок емітента для погашення із зазначенням кількості та номінальної вартості облігацій, що пред'явлені для погашення.</p>						
02.09.2010	74/2/10	UA400008 5732	20542500	порука	ТОВ "ЛВ-Холдінг"	33058248	20542500
	<p>У відповідності до Договору Поручитель зобов'язується перед власниками облігацій відповідати за виконання емітентом зобов'язань з погашення іменних цільових облігацій, в повному обсязі суми заборгованості у відповідності до умов розміщення іменних цільових облігацій ТОВ "Ковчег", в сумі загальної номінальної вартості облігацій грошовими коштами. Поручитель несе солідарну відповідальність з емітентом перед власниками облігацій за виконання зобов'язань зі сплати загальної номінальної вартості облігацій, у разі коли емітент буде не в змозі виконати зобов'язання з погашення облігацій шляхом передачі власникам облігацій нерухомого майна у відповідності до укладених з емітентом договорів з зобов'язанням резервування нерухомого майна (квартир, офісів та машиномісце). Відповідальність Поручителя обмежується сумою заборгованості зі сплати загальної номінальної вартості облігацій і не покриває суму нарахованих штрафних санкцій, штрафів, та утущеної користі власників облігацій. При виконанні Поручителем зобов'язань зі сплати заборгованості, власник облігацій зобов'язаний переуступити Поручителю своє право вимоги до емітента і передати документи, що підтверджують це право в розмірі виконаного Поручителем зобов'язання. Поручитель зобов'язується виконати зобов'язання, у грошовій формі на протязі строку позовної давності за цим зобов'язанням. Поручитель після належного виконання поруки може переуступити право вимоги до емітента третій особі на розсуд поручителя. У випадку непогашення облігацій емітентом, власники облігацій мають право звернутися до поручителя з заявою про факт непогашення облігацій емітентом. Для підтвердження права власника облігацій на погашення облігацій, власник облігацій повинен надати поручителю виписку від зберігача про переказ облігацій на рахунок емітента для погашення із зазначенням кількості та номінальної вартості облігацій, що пред'явлені для погашення.</p>						
	<p>Опис</p>						
	<p>Опис</p>						



02.09.2010	80/2/10 UA400008 5900100 5740	порука	ТОВ"ЛВ-Холдінг"	33058248	5900100
Опис	<p>У відповідності до Договору Поручитель зобов'язується перед власниками облігацій відповідати за виконання емітентом зобов'язань з погашення іменних цільових облігацій, в повному обсязі суми заборгованості у відповідності до умов розміщення іменних цільових облігацій ТОВ "Ковчег", в сумі загальної номінальної вартості облігацій грошовими коштами.</p> <p>Поручитель несе солідарну відповідальність з емітентом перед власниками облігацій за виконання зобов'язань зі сплати загальної номінальної вартості облігацій, у разі коли емітент буде не в змозі виконати зобов'язання з погашення облігацій шляхом передачі власникам облігацій нерухомого майна у відповідності до укладених з емітентом договорів з зобов'язанням резервування нерухомого майна (квартир, офісів та машиномісць).</p> <p>Відповідальність Поручителя обмежується сумою заборгованості зі сплати загальної номінальної вартості облігацій і не покриває суму нарахованих штрафних санкцій, штрафів, та упущеної користі власників облігацій.</p> <p>При виконанні Поручителем зобов'язань зі сплати заборгованості, власник облігацій зобов'язаний переуступити Поручителю своє право вимоги до емітента і передати документи, що підтверджують це право в розмірі виконаного Поручителем зобов'язання.</p> <p>Поручитель зобов'язується виконати зобов'язання, у грошовій формі на протязі строку позовної давності за цим зобов'язанням.</p> <p>Поручитель після належного виконання поруки може переуступити право вимоги до емітента третій особі на розсуд поручителя.</p> <p>У випадку непогашення облігацій емітентом, власники облігацій мають право звернутися до поручителя з заявою про факт непогашення облігацій емітентом. Для підтвердження права власника облігацій на погашення облігацій, власник облігацій повинен надати поручителю виписку від зберігача про переказ облігацій на рахунок емітента для погашення із зазначенням кількості та номінальної вартості облігацій, що пред'явлені для погашення.</p>				
02.09.2010	81/2/10 UA400012 5900100 4366	порука	ТОВ"ЛВ-Холдінг"	33058248	5900100
Опис	<p>У відповідності до Договору Поручитель зобов'язується перед власниками облігацій відповідати за виконання емітентом зобов'язань з погашення іменних цільових облігацій, в повному обсязі суми заборгованості у відповідності до умов розміщення іменних цільових облігацій ТОВ "Ковчег", в сумі загальної номінальної вартості облігацій грошовими коштами.</p> <p>Поручитель несе солідарну відповідальність з емітентом перед власниками облігацій за виконання зобов'язань зі сплати загальної номінальної вартості облігацій, у разі коли емітент буде не в змозі виконати зобов'язання з погашення облігацій шляхом передачі власникам облігацій нерухомого майна у відповідності до укладених з емітентом договорів з зобов'язанням резервування нерухомого майна (квартир, офісів та машиномісць).</p> <p>Відповідальність Поручителя обмежується сумою заборгованості зі сплати загальної номінальної вартості облігацій і не покриває суму нарахованих штрафних санкцій, штрафів, та упущеної користі власників облігацій.</p>				

При виконанні Поручителем зобов'язань зі сплати заборгованості, власник облігацій зобов'язаний переуступити Поручителю своє право вимоги до емітента і передати документи, що підтверджують це право в розмірі виконаного Поручителем зобов'язання.

Поручитель зобов'язується виконати зобов'язання, у грошовій формі на протязі строку позовної давності за цим зобов'язанням.

Поручитель після належного виконання поруки може переуступити право вимоги до емітента третій особі на розсуд поручителя.

У випадку непогашення облігацій емітентом, власники облігацій мають право звернутися до поручителя з заявою про факт непогашення облігацій емітентом. Для підтвердження права власника облігацій на погашення облігацій, власник облігацій повинен надати поручителю виписку від зберігача про переказ облігацій на рахунок емітента для погашення із зазначенням кількості та номінальної вартості облігацій, що пред'явлені для погашення.

**Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)**

ТОВ "Ковчег" здійснює фінансування будівництва житлового комплексу з паркінгами в межах кварталу обмеженого вулицями Предславинською, Ульянових та Червоноармійською у Печерському районі м. Києва. Ступень готовності об'єкта 75% :

Станом на кінець кварталу побудовано підземний паркінг, чотири поверхова стілоб'ємна частина будівлі, I житлова башта завершується зведення, II житлова башта та III житлова башта зведені до 23-го поверху.

### ХІІІ. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

#### 1. Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	305	265,7	0	0	305	265,7
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	305	265,7	0	0	305	265,7
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	305	265,7	0	0	305	265,7
Опис	<p>Первісна вартість основних засобів склала :</p> <p>на початок звітнього періоду 1501,9 тис.грн</p> <p>на кінець звітнього періоду 1504,7 тис.грн</p> <p>Сумма нарахованого зносу 42,1 тис.грн ступень зносу основних засобів 79,69% від первісної вартості</p> <p>До складу основних засобів відноситься офісне обладнання і становить на кінець року 100% від загальної вартості всіх основних засобів.</p> <p>Протягом 2018 р. не відбувалося реалізації основних засобів, переоцінка та ліквідація основних засобів.</p> <p>В звітньому році активи Товариства під заставою не знаходились. Найближчим часом значних інвестицій чи придбань Товариство не планує.</p> <p>Витрати на поточний та капітальний ремонт основних засобів у звітньому році не здійснювались.</p>					

#### 2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис.грн)	-117 076,7	-128 304,4
Статутний капітал (тис.грн)	12	12
Скоригований статутний капітал (тис.грн)	12	12
Опис	<p>Використана методика розрахунку вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди відповідно до "Методичних рекомендацій щодо визначення вартості чистих активів акціонерних товариств", затверджених рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 17.11.2004 р. N 485.</p> <p>Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітнього періоду становить -117088,7 тис.грн.</p>	

	Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -128316.2 тис.грн.
<b>Висновок</b>	Вартість чистих активів та розмір Статутного капіталу Товариства перевищують розмір мінімального статутного капіталу, встановленого законодавством України для товариств з обмеженою відповідальністю.

### 3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	240 122,8	X	X
у тому числі:				
кредит Raiffeisen Bank International	09.01.2009	212 922,8	10,5	15.12.2015
ТОВ "Фінансова компанія "Народна позика"	09.01.2009	27 200	24	10.12.2021
Зобов'язання за цінними паперами	X	31 933	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	27 001,4	X	X
номинал по облігаціям серії А 497/2/05	14.05.2006	10 595	0	11.03.2011
оминал по облігаціям серії С 73/2/10	02.09.2010	16 406,4	0	01.08.2016
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (всього)	X	4 931,6	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	0	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	565 686,4	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	837 742,2	X	X
Опис	іпотечні цінні папери ,сертифікати ФОН та інші цінні папери ( у тому числі за похідними цінними паперами ) не випускались, фінансові інвестиції в корпоративні права не здійснювались			

### 6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ПАТ "Національний депозитарій України
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	01001, Україна, Шевченківський р-н, м.Київ, вул. Б. Грінченка, 3

Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АВ №581322
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	19.09.2006
Міжміський код та телефон	279-12-78
Факс	279-60-75
Вид діяльності	депозитарні послуги
Опис	ПАТ"Національний депозитарій України, ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 30370711, здійснює депозитарні послуги згідно договору № Е-8837/п від 02.10.13р. Місцезнаходження - 01011, Україна, м. Київ, вул.Б. Грінченка, 3 Ліцензія на провадження професійної діяльності на фондовому ринку серії АВ№ 581322 видана Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку на підставі рішення від 19 вересня 2006 року №823

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ТОВ "Аудиторська фірма "Баланс"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	21451988
Місцезнаходження	03067, Україна, Святошинський р-н, м.Київ, вул. Академіка Доброхотова, буд. 17, кв. 248
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	0061
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	30.03.2001
Міжміський код та телефон	(067) 467-46-49
Факс	(067) 467-46-49
Вид діяльності	Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту
Опис	Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська фірма "БАЛАНС", яке діє відповідно до Статуту і свідоцтва про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності №0061, виданого Рішенням Аудиторської палати України від 30 березня 2001 року №100 (Рішенням Аудиторської палати України від 29.10.2015р. №3160/3 термін чинності Свідоцтва продовжено до 29.10.2020р., Номер реєстрації у Розділі <Суб'єкти

	аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності> Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності №0061)
--	---

**ФІНАНСОВИЙ ЗВІТ**  
суб'єкта малого підприємництва

			<b>КОДИ</b>
		Дата (рік, місяць, число)	2019.01.01
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "Ковчег"	за ЄДРПОУ	31569627
Територія	м.Київ, Печерський р-н	за КОАТУУ	8038200000
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності	Будівництво житлових і нежитлових будівель	за КВЕД	41.20

Середня кількість працівників, осіб: 10

Одиниця виміру: тис.грн. з одним десятковим знаком

Адреса, телефон: 01601, м.Київ р-н, м.Київ, вул.Мечнікова 2 Літера А, 044230-95-92

**1. Баланс**  
на 31.12.2018 р.  
Форма №1-м

Код за ДКУД 1801006

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Незавершені капітальні інвестиції	1005	290	290
Основні засоби	1010	305	265,7
первісна вартість	1011	1501,9	1504,7
знос	1012	(1196,9)	(1239)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	1095	595	555,7
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси:	1100	323740,1	326211,1
у тому числі готова продукція	1103	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	27969,3	36338,1
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	1469,9	1028,2
у тому числі з податку на прибуток	1136	1465,4	1024,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	303956,2	336074,6
Поточні фінансові інвестиції	1160	15094,1	17002,1
Гроші та їх еквіваленти	1165	5186,5	11158,1
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
Інші оборотні активи	1190	35798	48927,8

Усього за розділом II	1195	713214,1	776740
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	713809,1	777295,7

Пасив	Код рядка	На початок звітнього року	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	11,8	11,8
Додатковий капітал	1410	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-128316,2	-117088,5
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
<b>Усього за розділом I</b>	1495	-128304,4	-117076,7
<b>II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення</b>	1595	427706,1	297739,8
<b>III. Поточні зобов'язання</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	236213,1	290540,5
товари, роботи, послуги	1615	1280,5	30511,6
розрахунками з бюджетом	1620	270,6	917,8
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	0	0
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	176643,2	274662,7
<b>Усього за розділом III</b>	1695	414407,4	596632,6
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	1700	0	0
Баланс	1900	713809,1	777295,7

Примітки: Д/н

**2. Звіт про фінансові результати**  
за 2018 р.  
Форма №2-м

Код за ДКУД 1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	143840,7	374645,7
Інші операційні доходи	2120	19703,4	8399,7
Інші доходи	2240	74,6	46791
<b>Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)</b>	<b>2280</b>	<b>163618,7</b>	<b>429836,4</b>
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(121507,8)	(335598,4)
Інші операційні витрати	2180	(27539,4)	(26389)
Інші витрати	2270	(0)	(15207,7)
<b>Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)</b>	<b>2285</b>	<b>(149047,2)</b>	<b>(377195,1)</b>
<b>Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)</b>	<b>2290</b>	<b>14571,5</b>	<b>52641,3</b>
Податок на прибуток	2300	(3192,6)	(197,8)
<b>Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)</b>	<b>2350</b>	<b>11378,9</b>	<b>52443,5</b>

Примітки: Д/н

Керівник

Шевченко В.В.

Головний бухгалтер

Граб Л.С.

### XV. Відомості про аудиторський звіт

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	ТОВ "Баланс"
2	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	21451988
3	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	03067 ,м.Київ,вул.Академіка Доброхотова буд.17,кв248
4	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0061
5	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	
6	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2018 по 31.12.2018
7	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	02 - із застереженням
8	Пояснювальний параграф (за наявності)	<p>Пояснювальний параграф</p> <p>Звертаємо увагу користувачів фінансових звітів Товариства на події, які відбувалися наприкінці 2018 року та до дати надання Звіту аудитора (25.04.2019р.). Станом на 31.12.2018р. Товариство має заборгованість за кредитом від нерезидента (Договір від 15.07.2008р.), яка відображена в складі довгострокових зобов'язань в сумі 212 922,8 тис. грн., що є еквівалентом 7 690,0 тисяч доларів США. Термін дії договору закінчився 15.01.2015р. (Додаткові угода №7 від 13.01.2012р.), подальші події та наміри управлінського персоналу стосовно зобов'язань перед банком-нерезидентом не були врегульовані до моменту підписання Акту звіряння розрахунків від 30.09.2018р. між Позичальником та Банком - нерезидентом. Починаючи з листопада 2018 року до дати надання Звіту Товариство сплатило на користь Банку 613,0 тис. дол. США (24 780,1 тис. грн.). Оскільки юридично питання залишається не врегульоване, є ймовірність того,</p>

		що Банк - нерезидент може вимагати погашення заборгованості в будь-який час. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.
9	Номер та дата договору на проведення аудиту	номер: 11/04-2019-ФІ, дата: 11.04.2019
10	Дата початку та дата закінчення аудиту	дата початку: 11.04.2019, дата закінчення: 25.04.2019
11	Дата аудиторського звіту	25.04.2019
12	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	45 000,00
13	Текст аудиторського звіту	

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**  
щодо фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОВЧЕГ" за 2018 рік

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОВЧЕГ" (код ЄДРПОУ 31569627; місцезнаходження: 01601, м. Київ, вул. Мечникова, будинок 2, літера А; дата проведення державної реєстрації: 19.12.1996р.), далі -Товариство, що додається і складається з: балансу (за формою 1-м) станом на 31 грудня 2018 року; звіту про фінансові результати (за формою 2-м) за рік, що закінчився зазначеною датою, і примітки до фінансової звітності, які включають стислий виклад суттєвих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі "Основа для думки із застереженням" нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2018 рок та його фінансові результати за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Положень (стандартів) бухгалтерського обліку та відповідає вимогам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999р. №996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

1) Ми не спостерігали за інвентаризацією запасів, які відображені в Балансі на 31.12.2018 р. в сумі 326 211,1 тис. грн., оскільки були призначені аудиторами Товариства пізніше дати проведення інвентаризації, перед складанням річної фінансової звітності. Також ми не могли визначити обсяг зіпсованих, застарілих або інших запасів, які втратили первісно очікувану вигоду шляхом виконання альтернативних аудиторських процедур. З причини того, що ці активи є складовою частиною процесу визначення фінансових результатів діяльності Товариства, ми не здатні визначити необхідні потенційні коригування вартості активів та впливу на результати діяльності.

2) На дату проведення аудиту від управлінського персоналу Товариства не були отримані деякі акти звіряння розрахунків. Також ми не отримали зовнішні підтвердження на надіслані нами запити стосовно відображеної у Звіті про фінансовий стан іншої поточної дебіторської заборгованості в сумі 336 074,6 тис. грн. та інших оборотних активів в сумі 226 902,2 тис. грн. З урахуванням такого обмеження, ми не можемо в повній мірі підтвердити вищезазначену дебіторську та кредиторську заборгованості. Проте, вплив неможливості отримання достатніх і належних аудиторських доказів не є всеохоплюючим для фінансової звітності.

3) Ми не мали змоги впевнитись в справедливій вартості поточних фінансових інвестицій на суму 17 002,1 тис. грн. в зв'язку з тим, що протягом звітного року не було активного ринку.  
4) У продовж 2018 фінансового року Товариством списання сумнівних та безнадійних боргів відбувалося безпосередньо на рахунки витрат, резерв сумнівних та безнадійних боргів не нараховувався (сума витрат за 2018 рік склала 3 126 тис. грн.). За даними проведених аудиторських процедур станом на 31.12.2018р. розрахована сума резерву складає 4 360,6 тис. грн. (на рівні 12% товарної дебіторської заборгованості). Виправлення відображеної суми резерву сумнівних боргів призводить до зменшення сукупного доходу та, відповідно, власного капіталу Товариства.

Аналіз наявних первинних документів, описів та облікових записів дає змогу стверджувати, що такі невідповідності і відхилення, які можуть бути з причин, вказаних в цьому параграфі, мають обмежений вплив на положення справ у цілому та не впливають на загальний фінансовий стан Товариства.

Ми провели аудит відповідно до "Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг", видання 2016-2017 років, (надалі за текстом - МСА), прийнятих в якості Національних стандартів аудиту рішенням Аудиторської палати України №361 від 08.06.2018р., для застосування до завдань, виконання яких буде здійснюватися після 01.07.2018р.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності" нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до П(С)БО та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому. Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування компанії.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї

фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

" ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

" отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

" оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

" доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку.

Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;

" оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за край виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Події після дати балансу

Всі події після дати балансу та до видачі аудиторського висновку (Звіту незалежного аудитора) здійснювались в межах операційної діяльності Товариства. Будь яких подій, які вимагають коригування фінансової звітності станом на 31 грудня 2018 року та можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства, не відбувалося. Зниження вартості активів, а також оголошення про виплату дивідендів після дати балансу не відбувалося. Управлінський

персонал не має намірів ліквідувати Компанію чи припинити операції.

Партнер завдання з аудиту  
Шевченко Алла Віталіївна  
сертифікат серії А №005045

\_\_\_\_\_

Директор АФ "Баланс"  
Зимовець Владислав Вікторович  
сертифікат серії А № 003799

\_\_\_\_\_

Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська фірма "БАЛАНС"  
03067, м. Київ вул. Ак. Доброхотова, буд. 17, кв. 248.  
Свідоцтво про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 0061 (Рішення  
Аудиторської палати України № 100 від 30 березня 2001 р. Рішенням Аудиторської палати  
України № 316/3 від 29.10.2015 р, термін дії свідоцтва продовжено до 29.10.2020 р.)

25.04.2019 року